PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Kelowna - Printemps 2002

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Marché de la revente

Marché de la revente robuste en 2002

Dans l'agglomération de Kelowna, le marché de la revente demeurera animé, la poussée des ventes amorcée en 2001 se poursuivant en 2002. Les ventes de maisons individuelles ont bondi de près de 19 % en 2001. Les bas taux hypothécaires, l'offre abondante, le vaste choix de logements à vendre et le resserrement du marché locatif ont incité tant les accédants à la propriété que les acheteurs d'un logement à un cran supérieur à passer à l'action. Les ventes d'appartements et de maisons en rangée en copropriété ont également affiché des augmentations importantes. La demande refoulée, attribuable à la réduction des taux d'intérêt, demeurera le principal moteur sur le marché de la revente. Bien que les ventes doivent se stabiliser durant l'année, on s'attend à une autre solide performance en 2002.

Les perspectives du côté de la demande demeurent mitigées, mais somme toute favorables. La croissance de l'économie de la Colombie-Britannique devrait être plus vigoureuse d'ici 2003, parallèlement à celle de l'économie américaine. L'émigration de résidents de la province vers l'Alberta et l'Ontario a commencé à diminuer. De plus, l'intensification de l'activité sur le marché immobilier de Vancouver se traduira par une progression du nombre d'acheteurs provenant du Lower Mainland cette année et l'année prochaine. On prévoit que les taux hypothécaires demeureront bas durant le reste de 2002.

Marché de la revente très animé... La demande refoulée et les bas taux d'intérêt alimentent la demande en 2002

À Kelowna, l'économie diversifiée de la région continue à croître malgré les pertes d'emplois subies dans certains secteurs. Kelowna demeure l'un des centres qui connaissent la plus forte croissance de la province : elle est devancée uniquement par les agglomérations de Vancouver et de Whistler.

Prix de revente médian (en $) par sous-marché 2001

Sommaire

Marché de la revente 1
La robustesse de la demande et la réduction massive de l'offre se traduisent par une augmentation des prix en 2002. Le volume des ventes diminue plus tard dans l'année.

Marché du neuf 3
En 2002, il y a une forte reprise des mises en chantier de maisons individuelles. Le marché des habitations à un cran supérieur obtient encore les meilleurs résultats. Le marché des logements en copropriété affiche la plus forte expansion.

Marché locatif 5
Le marché locatif demeure serré, même si le taux d'inoccupation augmente. Les loyers sont en hausse.

Aperçu économique.....6
La croissance économique et démographique se poursuit en 2002. La demande refoulée, attribuable à la réduction des taux d'intérêt, demeure le moteur des marchés de l'habitation en 2002.

Survol du marché de l'habitation 7

Résumé des prévisions.....8

Publié au printemps et à l'automne, le rapport *PERPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT* présente les prévisions semestrielles de la SCHL sur les marchés du neuf et de la revente.

Pour un abonnement annuel au prix de seulement 40 $ ou obtenir de plus amples renseignements sur la vaste gamme de produits d'information de la SCHL, veuillez appeler au (604) 737-4088.

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Bien qu'il s'agisse d'une bonne nouvelle, il reste néanmoins que des risques de réductions d'effectifs existent toujours. L'industrie des produits forestiers de la Colombie-Britannique doit affronter à nouveau une année difficile et d'éventuelles pertes d'emplois encore plus grandes. Les restrictions imposées par le gouvernement provincial se traduiront également par des pertes d'emploi et une diminution des projets de construction financés par l'État. À Kelowna, la Western Star, principal employeur du secteur privé, fermera ses portes cette année.

Le marché de la revente de maisons individuelles a connu un début d'année prometteur, les ventes ayant augmenté de 44 % au premier trimestre par rapport à la période correspondante de 2001. Il faut s'attendre à ce que l'activité ralentisse ***quelque peu*** et que les ventes se stabilisent au deuxième

Davantage d'acheteurs de logement à un crans supérieur en 2002

semestre de 2002. La légère majoration des taux d'intérêt, une pression à la hausse accrue sur les prix et la forte diminution des inscriptions de logements de prix modeste laissent supposer que le nombre d'accédants à la propriété se repliera cette année. En 2001, le segment des accédants à la propriété avait connu une forte reprise. Rutland ainsi que les zones nord et sud de Kelowna – zones où se trouvent des logements individuels de prix abordable – ont affiché des gains importants. Les logements dont le prix de vente est inférieur à 200 000 $ ont représenté près de 65 % de l'ensemble des ventes de maisons individuelles l'an dernier. Le segment des acheteurs de logements à un cran supérieur est demeuré animé en 2001, et les logements dont le prix est compris entre 200 000 et 300 000 $ ont occupé une grande part du marché. Il faut s'attendre à ce que les acheteurs de logements à un cran supérieur soient encore plus actifs cette année. Les ventes de logements dans les fourchettes de prix de plus de 320 000 $ se sont stabilisées en raison de la concurrence féroce livrée par le marché du neuf.

L'offre de maisons individuelles à vendre s'est raréfiée et s'est établie à son plus bas niveau des douze dernières années. Les maisons dans les fourchettes de prix inférieures et moyennes sont celles pour lesquelles la baisse à été la plus forte. Les prix d'inscription ont bondi par rapport à l'an dernier.

Les prix ont commencé à monter, et ce, pour toutes les fourchettes de prix et tous les sous-marchés. Le prix de revente médian est passé de 175 000 $ en 2000 à 177 000 $ l'an dernier. La demande soutenue et l'offre de beaucoup réduite se traduiront par des majorations de prix plus fortes cette année. Le prix de revente médian devrait atteindre 183 000 $ d'ici la fin de 2002.

Dilworth Mountain, la région de Mission et certaines zones de l'ouest de Kelowna et de Lakeview Heights affichent toujours les prix les plus élevés. La zone centrale, Rutland, Black Mountain, Westbank et Glenrosa sont toujours les plus abordables. Glenmore, North Glenmore, Lake Country, Shannon Lake, Peachland, Lakeview Heights et la zone ouest de Kelowna sont les secteurs offrant le plus vaste de choix de logements de prix moyen (de 175 000 à 215 000 $).

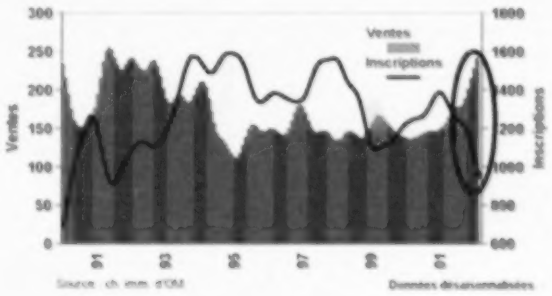
Les ventes d'appartements et de maisons en rangée en copropriété ont grimpé de 18 et de 24 % respectivement en 2001. Un nombre accru d'accédants à la propriété ont choisi d'acheter une copropriété en raison du fléchissement de l'offre de logements individuels de prix modeste.

Demande robuste, diminution des inscriptions : augmentation de prix supérieure cette année

La réduction des taux d'intérêt, la hausse des loyers et le resserrement du marché de la revente ont également stimulé l'intérêt de davantage d'investisseurs. Les inscriptions d'appartements en copropriété ont reculé de près de la moitié par rapport à l'an dernier. Le prix des maisons en rangée et des appartements en copropriété ont recommencé à monter après avoir régulièrement diminué depuis le milieu des années 1990. Le marché de la revente demeure le principal pôle d'attraction pour les ensembles d'habitations à accès gardé destinés aux retraités, puisque aucun logement neuf de ce genre n'a été mis sur le marché depuis au moins quatre ans.

Les marchés de la revente de Kelowna sont équilibrés, mais tendent à devenir favorables aux vendeurs.

Graphique 1 Ventes et inscriptions
Logements individuels



Ventes stimulées par les accédants à la propriété en 2001. Réduction massive des inscriptions. Prix à la hausse. Acheteurs d'un logement à un cran supérieur plus actifs cette année.

MARCHÉ DU NEUF

HAUSSE DES MISES EN CHANTIER : MAISONS INDIVIDUELLES AU PREMIER RANG

Le marché du neuf de Kelowna, avec en tête le secteur des maisons individuelles, progressera en 2002. Le nombre de mises en chantier devrait atteindre 1180 cette année, la hausse des maisons individuelles et des appartements en copropriété neutralisant le recul des logements locatifs.

Le marché du neuf – tant les maisons individuelles que les collectifs d'habitations – est bien placé pour se raffermir.

Reprise des mises en chantier de maisons individuelles en 2002

Compte tenu de la hausse des prix et du recul constant des inscriptions sur le marché de la revente, davantage de personnes envisageront l'achat d'un logement neuf en 2002. Les stocks de logements neufs invendus sont dégarnis et en baisse dans toutes les catégories d'habitations. De plus, la forte augmentation des mises en chantier de maisons individuelles au premier trimestre, malgré les perspectives économiques mitigées, laisse supposer que la demande refoulée est soutenue.

Il y aura une forte reprise dans le secteur des maisons individuelles en 2002. Cette reprise sera alimentée par la robustesse de la demande des acheteurs de logements à un cran supérieur, des retraités et des acheteurs de logements à un cran inférieur. La demande de maisons individuelles de prix élevé s'est grandement accrue. En 2001, les maisons de 200 000 $ ou plus représentaient près de 80 % des maisons individuelles neuves écoulées à l'achèvement. Celles de 300 000 $ ou plus ont accaparé plus de 30 % du marché du neuf l'an dernier, contre 12 % seulement en 1997. On s'attend à ce que les maisons de prix moyen ou élevé demeurent les plus recherchées.

Upper Mission, la zone sud-est de Kelowna, Dilworth Mountain, Lakeview Heights et la zone ouest de Kelowna seront toujours les secteurs les plus en demande chez les acheteurs souhaitant acquérir une maison neuve haut de gamme.

Les faibles taux d'intérêt et l'offre grandement réduite de logements existants de prix modeste se traduiront par une augmentation du nombre d'accédants à la propriété sur le marché du neuf cette année. Il s'agit là d'une bonne nouvelle, mais la hausse des coûts de l'aménagement foncier et d'autres frais constitue un défi de taille pour les constructeurs qui s'intéressent à ce créneau. Les lotissements offrant de petits terrains – avec maisons individuelles se vendant entre 150 000 et 180 000 $ – suscitent maintenant davantage d'intérêt. Certains constructeurs ont bien réussi en ciblant « la couche supérieure » des accédants à la propriété et en bâtissant des maisons haut de gamme plutôt que des habitations plus modestes de prix inférieur.

Logements de prix moyen à élevé toujours les plus recherchés sur le marché du neuf

Les zones ouest de l'agglomération sont toujours celles offrant le plus vaste choix de logements neufs pour accédants. Certaines enclaves renfermant des logements de prix modeste existent du côté urbain du lac Okanagan, notamment à Black Mountain et dans la zone sud de Kelowna.

Les acheteurs recherchent des quartiers « conviviaux », quel que soit le prix du logement voulu, car ces quartiers offrent un mode de vie attrayant et bien défini. Il faut s'attendre à ce qu'au moins une nouvelle collectivité avec terrain de golf voit le jour cette année. Les propriétés avec une vue intéressante se vendent toujours bien.

Mises en chantier de logements individuels par sous-marché, 2001

L'écoulement a évolué au même rythme que les achèvements; les stocks sont donc demeurés réduits. À l'heure actuelle, 340 maisons individuelles sont en construction, et l'offre répond à la demande.

Le prix médian d'une habitation neuve a grimpé à 260 000 $ l'an dernier, alors qu'il s'établissait à 229 000 $ en 2000.

Promoteurs : recherche active de nouveaux terrains à mettre sur le marché

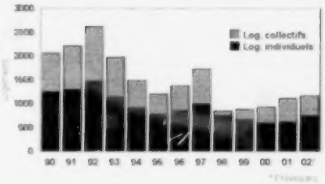
L'augmentation du prix des terrains a fait monter le prix des maisons individuelles, mais la hausse est en grande partie attribuable au nombre accru de ventes de logements de prix élevé. La forte demande d'habitations haut de gamme maintiendra les prix à de hauts niveaux en 2002.

L'offre de terrains constructibles s'est repliée. De plus, la forte augmentation des mises en chantier au premier trimestre a fait en sorte que certains promoteurs doivent faire des pieds et des mains pour mettre de nouveaux lots sur le marché. La ville de Kelowna est toujours aux prises avec une pénurie de terrains constructibles de prix modeste. L'augmentation des coûts de l'aménagement foncier – attribuable au fait de « contourner » les réserves de terres agricoles, d'aménager à grands frais les collines et à la hausse des redevances de superficie – a contribué à faire monter le prix des terrains. De nouveaux quartiers et des phases supplémentaires aux lotissements existants sont actuellement en construction, mais la plupart des habitations qui s'y trouvent sont de prix moyen à élevé. Le Westside demeure la principale source de terrains constructibles à prix abordable. Le prix de vente médian d'un terrain (ventes S.I.A. uniquement) s'est accru de 23 % depuis 1996, se fixant à 80 000 $ en 2001.

Le marché des appartements en copropriété devrait prendre encore plus d'expansion cette année. Le nombre de logements achevés et invendus est passé de 217 en octobre 1998 à 16 seulement en mars 2002. Aucun appartement en copropriété dans un immeuble à ossature de bois n'est actuellement en construction, exception faite d'un ensemble sur le front de lac qui vise un segment d'acheteurs bien précis. L'offre est maintenant insuffisante sur le marché des appartements en copropriété. Par ailleurs, compte tenu de l'important recul des inscriptions, le marché de la revente n'offre que peu de concurrence au marché du neuf. Il faut s'attendre à ce que davantage d'ensembles de faible densité (ensembles à accès gardé inclus) destinés aux retraités et aux acheteurs de logements à un cran inférieur soient mis en chantier en 2002 et 2003. La hausse des coûts du terrain et de l'aménagement foncier ainsi que le nombre restreint de grands terrains à proximité des commodités et des services du centre-ville feront en sorte que les ensembles qui seront construits seront moins grands que ceux bâtis au début des années 1990. Les copropriétés de plaisance et celles sur le front de lac seront toujours très recherchées en 2002. Davantage d'accédants à la propriété s'intéresseront au marché des copropriétés neuves compte tenu de l'augmentation des prix des maisons individuelles et des copropriétés tant existantes que neuves. La légère progression du taux d'inoccupation et les restrictions gouvernementales laissent supposer que le nombre de mises en chantier de logements locatifs diminuera cette année. L'offre sur le marché des logements-foyers est toujours abondante en raison du nombre important de mises en chantier de ce type de logements l'an dernier. On s'attend à ce qu'il y ait reprise des mises en chantier de logements locatifs et de logements-foyers l'an prochain.

Offre insuffisante pour les appartements en copropriété

Graphique 2 : Mises en chantier, Kelowna



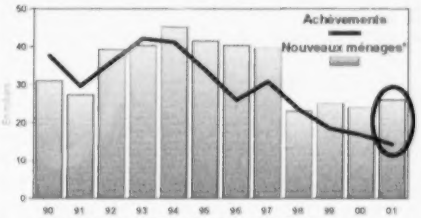
Reprise des mises en chantier de maisons individuelles en 2002

Copropriétés situées près du lac et copropriétés de plaisance : toujours de bons résultats

Les mises en chantier ont bondi au premier trimestre malgré une croissance économique et démographique modérée. *La raison : la demande refoulée!*

En Colombie-Britannique, la formation de ménages a progressé plus rapidement que l'offre de logements, ce qui laisse supposer qu'il y a refoulement de la demande. Habituellement, le stock de logements augmente lorsque le nombre de nouveaux ménages s'accroît. Bien que la croissance démographique ait ralenti au cours des dernières années dans la province, le stock de logements neufs n'a pas évolué au même rythme, d'où un gros manque à gagner. Certains ménages ont trouvé à se loger dans des logements accessoires ou ont choisi de cohabiter. Puisque les logements existants sont déjà occupés, seul un apport de logements neufs peut combler le manque à gagner. La réduction des taux d'intérêt est à l'origine du refoulement de la demande, ce qui devrait stimuler les mises en chantier en 2002 et 2003.

L'écart se creuse entre l'offre et la demande



TAUX D'INOCCUPATION : PLUS BAS NIVEAU EN HUIT ANS

Dans l'agglomération de Kelowna, le marché locatif demeure étroit, et le taux d'inoccupation a régressé à son plus bas niveau en huit ans. Ce taux est en effet passé de 1,5 % en 2000 à 1,3 % en 2001. La croissance démographique, lente mais continue, s'est traduit par une hausse de la demande de logements locatifs et a contribué à garder le taux d'inoccupation à de bas niveaux.

Resserrement du marché locatif...
Le taux d'inoccupation atteint son plus bas niveau en huit ans en 2001

Les taux d'inoccupation sont faibles dans toutes les catégories de logements locatifs, qu'il s'agisse de maisons en rangée ou d'appartements.

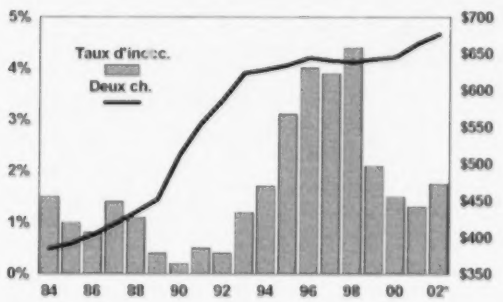
La forte concurrence exercée par le marché des logements pour propriétaires-occupants et l'important apport de logements locatifs neufs l'an dernier laissent supposer que le taux d'inoccupation régressera quelque peu en 2002. De plus, les pertes d'emplois dans la fonction publique, la santé et la fabrication entraîneront une augmentation de l'immigration et, par conséquent, une progression du taux d'inoccupation. Ce taux s'accroîtra donc légèrement cette année mais demeurera à un faible niveau de 1,5 à 2 % en 2002.

Le maintien à de bas niveaux du taux d'inoccupation a eu pour effet de faire grimper les loyers. Depuis 1994, les plus fortes augmentations ont été enregistrées pour les appartements, et ce, dans toutes les catégories. Le loyer moyen des appartements de une chambre et celui des appartements de deux chambres ont bondi de 3,4 % et de 2,8 % l'an dernier pour se fixer à 541 $ et à 663 $ par mois respectivement. On s'attend à ce que les loyers continuent leur progression en 2002.

Le recul du taux d'inoccupation, la hausse des loyers, les bas taux d'intérêt et les importantes subventions ont stimulé la construction de logements locatifs en 2000 et en 2001. Au total, 500 logements locatifs ont été mis en chantier au cours des trois dernières années, ce qui est une bonne nouvelle. Par contre, les coûts élevés des terrains et de l'aménagement foncier, la rareté des terrains et la concurrence exercée par d'autres formes d'aménagements résidentiels demeurent des défis de taille pour les constructeurs. L'augmentation du taux d'inoccupation et la réduction des subventions se traduiront par un recul du nombre de mises en chantier cette année. On s'attend à ce que seulement de 50 à 75 logements locatifs soient mis en chantier en 2002. On croit que les possibilités d'aménagements résidentiels seront meilleures à Westbank et dans les zones où l'emploi est en forte croissance, à savoir les corridors longeant l'autoroute 97 et le chemin Springfield ainsi que les quartiers d'Orchard Park.

Loyers toujours en hausse en 2002

Graphique 3 Taux d'inoccupation et loyers : appartements de deux chambres



Le taux d'inoccupation augmente en 2002, mais le marché locatif demeure serré.
Le faible taux d'inoccupation se traduira par des hausses de loyer plus grandes en 2002 et 2003.

INFORMATION SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Le ***Rapport sur les logements locatifs de Kelowna*** expose les dernières tendances en ce qui a trait aux taux d'inoccupation et aux loyers moyens pour tous les types d'ensembles d'appartements et de maisons en rangée comprenant trois logements et plus. Pour devancer vos concurrents, abonnez-vous à *Télécopie RAPIDE* et recevez les résultats d'enquête le jour même de leur publication.

Pour vous abonner au *Rapport sur les logements locatifs* et à *Télécopie RAPIDE* :
Téléphone : (604) 737-4088
Télécopieur : (604) 737-4021
Courriel : lpreston@cmhc-schl.gc.ca

APERCU ÉCONOMIQUE

CROISSANCE ÉCONOMIQUE ET DÉMOGRAPHIQUE EN 2002

Il y aura une expansion de l'économie dans l'agglomération de Kelowna en 2002. Les perspectives à court terme sont mitigées, mais favorables.

En Colombie-Britannique, la morosité de l'économie et la réduction massive des dépenses gouvernementales freineront la croissance de l'emploi en 2002. À Kelowna, la Western Star procédera aux dernières mises à pied, et certains fournisseurs de cette société devront également réduire leurs effectifs cette année.

L'économie continuera à progresser malgré les pertes d'emplois dans certains secteurs. La haute technologie, le tourisme, la construction, la vente au détail et les services personnels demeurent les principales sources de création d'emplois. L'économie diversifiée de Kelowna contribuera à atténuer les effets de la fermeture de la Western Star ainsi que les pertes d'emploi dans la fonction publique et la santé. On prévoit que la croissance de l'emploi s'accélérera lorsque les économies de la province et des États-Unis amorceront leur reprise plus tard dans l'année et en 2003.

Perspectives à court terme mitigées, mais favorables

Le tourisme est un secteur toujours en croissance malgré l'affaiblissement du transport aérien l'an dernier. Le climat d'incertitude ayant suivi les événements du 11 septembre, le renforcement des mesures de sécurité dans les aéroports, la hausse du coût des billets d'avion et la restructuration du transport aérien au pays sont tous des facteurs ayant contribué à la diminution du volume de passagers en 2001. On prévoit une augmentation du trafic routier transfrontalier car la faiblesse du dollar canadien continue d'exercer un attrait pour bon nombre de touristes américains. Les centres de villégiature, où se pratiquent notamment le golf et le ski, continuent à se développer dans l'Okanagan. Les récentes améliorations apportées à l'aéroport de Kelowna et l'ouverture prochaine d'un autre complexe hôtelier-centre de congrès permettront à la ville d'attirer davantage de grands événements et de réunions d'envergure. Kelowna est devenue une destination de choix pour la tenue de congrès, damant ainsi le pion à de nombreux centres plus grands.

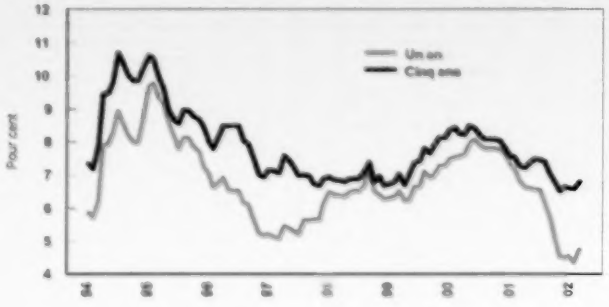
La construction résidentielle s'intensifie, neutralisant ainsi en partie le recul de l'activité dans le secteur de la construction non résidentielle. On s'attend à ce le nombre de mises en chantier d'immeubles commerciaux ou publics d'envergure régresse en 2002.

La migration interprovinciale – source importante de croissance démographique et de demande de logements dans l'agglomération de Kelowna – a amorcé un revirement. Le bilan migratoire de la Colombie-Britannique est actuellement légèrement positif pour toutes les provinces à l'exception de l'Alberta et de l'Ontario. L'effervescence du marché immobilier de la région de Vancouver fera augmenter le nombre de migrants en provenance du Lower Mainland. De plus, Kelowna continuera à profiter de la tendance à l'urbanisation – mouvements de population des régions rurales vers les villes – qui se manifeste dans l'ensemble de la province. La population de Kelowna devrait s'accroître de 1,5 % cette année et de 1,75 à 2 % en 2003.

Taux hypothécaires toujours bas en 2002 malgré une augmentation

Les taux hypothécaires à long terme ont commencé à remonter par suite de l'amélioration de la conjoncture économique, mais ils demeureront bas dans l'ensemble en 2002. Les taux à un, à trois et à cinq ans devraient varier dans des fourchettes de 4 à 5, de 6 à 7 et de 7 à 8 % respectivement. La concurrence entre les prêteurs demeure forte, et bon nombre d'entre eux continueront à offrir des rabais pouvant atteindre de 0,25 à 1,25 %.

Graphique 4 Taux hypothécaires



Les taux d'intérêt commencent à monter mais demeureront bas en 2002.

SURVOL DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Marché de la revente robuste en 2002

- Le marché de la revente de Kelowna connaîtra encore une solide performance en 2002. L'activité s'est intensifiée au premier trimestre de cette année mais elle se stabilisera lorsque le nombre d'inscriptions se repliera et que les taux d'intérêt commenceront à augmenter. Les inscriptions – tant de maisons individuelles que de logements collectifs – ont chuté, en particulier dans le cas des habitations à prix modeste. On prévoit que le nombre d'acheteurs de maisons à un cran supérieur progressera en 2002. La majoration des taux d'intérêt, le recul du nombre de logements de prix modeste à vendre et la forte pression à la hausse sur les prix entraîneront une réduction du nombre d'accédants à la propriété. Les prix augmentent. La robustesse de la demande et la contraction de l'offre laissent supposer que les hausses de prix seront encore plus fortes en 2002.

Mises en chantier : Maisons individuelles au premier rang

- Le marché du neuf devrait se développer en 2002. Les stocks de logements achevés et invendus, toutes catégories confondues, sont dégarnis. La hausse des prix et la réduction brutale de l'offre sur le marché de la revente inciteront davantage de personnes à acheter un logement neuf en 2002.
- Les mises en chantier de maisons individuelles afficheront de solides gains. L'intérêt manifesté l'an dernier envers les habitations destinées aux acheteurs de logements à un cran supérieur, aux retraités et aux acheteurs de logements à un cran inférieur sera toujours présent en 2002. On prévoit que les accédants à la propriété seront un peu plus actifs sur le marché du neuf cette année.
- L'offre est maintenant insuffisante sur le marché des appartements en copropriété dans des bâtiments à ossature conventionnelle. Les marchés des habitations destinées aux retraités et des copropriétés de plaisance, ensembles de faible densité, seront toujours actifs. La diminution des mises en chantiers de logements locatifs sera neutralisée par la hausse des mises en chantier de maisons individuelles et de logements en copropriété. Après avoir été vive l'an dernier, la demande de logements-foyers faiblira. On s'attend à une reprise de l'activité dans les secteurs des logements-foyers et des logements locatifs en 2003.
- La demande refoulée, attribuable à la réduction des taux d'intérêt, demeurera le principal moteur de l'activité en 2002.
- L'économie de l'agglomération de Kelowna continuera à progresser malgré les pertes d'emplois dans certains secteurs. La haute technologie, le tourisme, la construction résidentielle, la vente au détail et les services personnels demeurent les principales sources de création d'emplois. Kelowna est toujours l'un des centres ayant la plus forte croissance en Colombie-Britannique.
- Les taux hypothécaires recommenceront à monter, mais demeureront bas en 2002.

Marché locatif toujours serré en 2002

- Le taux d'inoccupation augmentera quelque peu en raison de l'apport de logements locatifs neufs mais demeurera à un bas niveau compris entre 1,5 et 2 %. Les locataires accédant à la propriété et les pertes d'emploi devraient contribuer à faire progresser le taux d'inoccupation. Les loyers continueront à monter en raison du maintien du taux d'inoccupation à de bas niveaux. La réduction des subventions se traduira par un recul des mises en chantier de logements locatifs en 2002.

DES PUBLICATIONS LOCALES VOUS INFORMENT SUR LES MARCHÉS DU LOGEMENT D'AUJOURD'HUI

ACTUALITÉS HABITATION

Ce rapport mensuel sur l'habitation met l'accent sur le marché local. Il offre les dernières données et des analyses d'expert, en vue de répondre à tous vos besoins d'information. Chaque numéro contient des statistiques sur les mises en chantier, les écoulements, les stocks, les tendances des prix et les facteurs économiques, qui influent le plus sur le marché local. Clair, concis et facile à lire, le rapport ***Actualités habitation*** est la source idéale pour rester au courant des tendances locales et de la conjoncture du secteur de l'habitation.

ENQUÊTE SUR LE LOGEMENT DES AÎNÉS

Renseignez-vous sur le marché important et en plein essor des logements locatifs à l'intention des aînés de l'Okanagan, notamment sur les stocks actuels, les tendances relatives aux prix et les préférences. Le rapport ***Enquête sur le logement des aînés*** pour l'Okanagan est une publication annuelle. Disponible d'ici à la fin de l'année.

Pour un abonnement, appelez :

Lisa Preston, administratrice,
Produits et services

Téléphone : (604) 737-4088
Télécopieur : (604) 737-4021
Courriel : lpreston@cmhc-schl.gc.ca

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec:

Paul Fabri
Tel: (250) 712-4334
Courriel: pfabri@cmhc-schl.gc.ca

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région de Kelowna
Printemps 2002

MARCHÉ DE LA REVENTE	1999	2000	2001	2002*	% CHG.
Inscriptions courantes S.I.A. (Mars)**	1,531	1,631	1,772	1,193	(33) %
Ventes S.I.A.					
Total	2,544	2,421	2,882	2,800	(3) %
Maisons individuelles	1,982	1,865	2,212	2,165	(2) %
Appartements	332	318	374	355	(5) %
Maisons en rangée	230	238	296	280	(5) %
Prix médian S.I.A.					
Maisons individuelles	168,900 $	175,000 $	177,000 $	183,000 $	3,4 %
Appartements	101,750 $	99,000 $	95,000 $	98,000 $	3,2 %
Maisons en rangée	137,950 $	139,900 $	132,500 $	137,000 $	3,4 %
MARCHÉ DU NEUF					
Log. achevés et inoccupés (Mars)	323	165	152	67	(56) %
Maisons individuelles	74	55	68	44	(35) %
Logements collectifs	249	110	84	23	(73) %
Mises en chantier					
Total	879	928	1,111	1,180	6 %
Maisons individuelles	675	603	625	750	20 %
Logements collectifs	204	325	486	430	(12) %
Prix médian des logements neufs	220,000 $	229,000 $	260,000 $	250,000 $	-
Marché locatif					
Taux d'inoccupation	2,1 %	1,5 %	1,3 %	1,5-2,0 %	
Loyer (var. en %), log. de 2 chambres	0,6 %	0,5 %	2,8 %	2,0-2,5 %	
Mises en chantier de logements locatifs***	94	194	213	50	
APERÇU ÉCONOMIQUE					
Taux hypothécaire (durée de 3 ans)	7,38 %	8,17 %	6,88 %	6,00-7,00 %	
Taux hypothécaire (durée de 5 ans)	7,56 %	8,35 %	7,41 %	7,00-8,00 %	
Migration nette	2,300	2,350	2,500	2,750	

* Prévisions. **Logements individuels, appartements et maisons en rangée ***Logements publics et d'initiative privée. Sources : SCHL et chambre immobilière d'Okanagan Mainline.

© 2002 Société canadienne d'hypothèques et de loge- ment. Tous droits réservés. La reproduction, l'entre- posage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant élec- tronique que mécanique, par photocopie ou par micro- film, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opi- nions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.